

Asia: **HE 101/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

Viite: Asiantuntijalausuntopyyntö / Eduskunnan ympäristövaliokunta

Lausuja: Oulun kaupunki / Rakennusvalvonta (kirjallinen kuuleminen)

Aika: 9.10.2024 Oulussa, lisätty 22.10.2024

Huomiot perusteluineen ”korjaussarjaan”

17 §. Rakennusjärjestys

- *Perustelumuistio:*

” Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä rakentamislain 42 §:n 1 momentin mukaisista asioista lupakynnystä tiukentavasti, vaikka katsoisi, että rakentamishankkeella olisi vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttäisi viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan olisi tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.”

- **Muutosehdotus:**

- Kunnalla tulisi kuitenkin olla mahdollisuus määritellä erityisesti ranta-alueilla rakennusten sijoittamisesta, kun niillä on vaikutusta mm. maisemaan, myös luvasta vapautettujen rakennusten osalta. Vaikutus maisemaan ja ympäristöön voi olla merkittävä, jos ranta-alueelle sijoitetaan useita rantavyöhykkeen luonto- ja maisema-arvoja oleellisesti muuttavia sekä heikentäviä pienehköjäkin rakennuksia, jotka ovat rakentamislain mukaan vapautettuja luvanvaraisuudesta taikka yhden kiinteistön alueelle sijoitettavilla suurehkoilla kytkettyjen katosten ja rakennuskohteiden kokonaisuuksilla.

- **Muutosehdotus:**

- Lakimuutoksen yhteydessä esitetty mahdollisuus luvasta vapautettujen katosten ja rakennusten ketjuttamiseen (Martinkauppi, Rakentamislaki opas), esim. 41 katos + 29 rakennus + 45 katos (yht. 115m²), tulee voida rajoittaa siten, ettei rakentamisesta muodostu vähäistä suurempaa. Asia on aiheuttanut suhteettoman suurta ongelmaa lain tulkinnasta ja voi muodostaa ongelman herkillä alueilla, erityisesti ranta-alueilla. Rakennusjärjestyksessä tulee voida rajoittaa rakentamisen määrää siten, että voidaan hallita maisemallisia arvoja.

38 §. Rakennuksen vähähiilisyys ja 38 a §. Hiilijalanjäljen raja-arvo

- vaikka perustelumuistion mukaan ” *rakentamishankkeeseen ryhtyvän olisi huolehdittava, että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan vähähiiliseksi*”, sen ohjaaminen on tehty haasteelliseksi ilmastaselvityksen ajoittamisella toimitettavaksi ennen loppukatselmusta
- **muutosehdotus:**
 - ilmastaselvityksen luonnos tai tavoitetaso laskelmineen on toimitettava lupavaiheessa ja sen raja-arvojen täyttymisen on oltava luvan edellytys, jotta välttyään hankkeiden viivästymiseltä ja ”vähäisen poikkeamisen” mahdollistamisesta siten, että siitä tulee käytäntö. Jälkivalvonta on toteavaa eikä kehittävää toimintaa eikä mieluinen

työtehtävä rakennusvalvontaviranomaiselle tai vaatimus rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

- Hankkeesta on tehty lupavaiheessa välttämättömät suunnitelmat ja alustava hiilijalanjälkilaskelma tai suppea ilmastaselvitysluonnos, joka liittyy hankesuunnitteluun eikä tuota lisätyötä hankkeeseen ryhtyvälle.
- ehdotus edistää hankkeen onnistunutta toteuttamista ja tahattomia ristiriitoja ennen loppukatselmusta, lisäksi luo ennakoitavuutta ja sujuvuutta lupaprosessiin
- hiilijalanjäljen raja-arvon ohjausta ja neuvontaa varten lupavaiheessa tulisi esittää alustava ilmastaselvitys ja raja-arvojen täyttyminen, jotta voidaan varmistaa hankkeen sujuva eteneminen toteuttamisvaiheessa (loppukatselmus). Suunnitteluvaiheessa luodaan tosiasialliset mahdollisuudet saavuttaa raja-arvo.

42 §. Rakentamislupa

- **huomio:** luvanvaraisuudesta, erillisen rakennuskohteen määritelmä
 - kohta 2) ja 3) tulee kirjata ja selkeyttää, mikä on erillinen rakennus. Luvasta vapautettujen rakennuskohteiden ketjuttaminen aiheuttaa ongelmia luvanvaraisuuden tulkinnasta, rakennustunnuksen muodostamisesta, laajennuksen määritelmästä ja mahdollistaa hallitsemattoman laajaa rakentamista, jonka kokonaispinta-ala on selkeästi vähäistä suurempi (määritelmä mahdollistaa jopa satojen neliöiden rakentamisen ilman rakentamislupaa). *(Tässä viitataan Kirsi Martinkaupin ilmeisen virheelliseen ohjeistukseen Rakentamislaki-kirjassa, jossa on myös palo-osastointiin liittyvä merkittävä virhe tai harhaanjohtava ohje kuvassa 23.)* Luvanvaraisuuden arvioinnissa rakennuskohteen merkittävyttä tulee voida arvioida kokonaisuutena, vaikka se koostuisikin em. tulkinnan mukaan yhteen liitetyistä osista.

43 §. Rakentamisluvan myöntäminen

- pykälään tulisi lisätä sana ”**toteuttamislupa**” kuten sijoittamislupakin on mainittu sijoittamisen edellytysten yhteydessä (toteuttamisluvasta on määrätty valitusoikeus erikseen (181§)
- **Muutosehdotus:**
 - ” *Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella **lisäys: (toteuttamislupa)***”
- pykälä jättää epäselväksi, onko rakentamisluvan toteuttamisen edellytysten perusteella annettu lupa nimeltään ”toteuttamislupa” vai ”rakentamislupa” ilman sijoittamisen edellytysten arviointia, kuitenkin on erikseen määrätty toteuttamisluvan valitusoikeudesta

43 a §. Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

- pykälää tulee tarkastella siten, kuuluuko puhtaan siirtymän sijoittamisluvan käsittely valmisteilla olevaan alueidenkäyttölakiin vai rakentamislakiin. Sijoittamisluvan käsittely vastaa ennemmin kaavaan liittyvää prosessia kuin varsinaisen rakentamisluvan osaa ”sijoittamislupa”
- **muutosehdotus:**
 - pykälä siirretään alueidenkäyttölakiin sen tullessa voimaan
- **käsittelyaikatakuu:**

- pykälä vaatii selvennystä siihen, milloin lupa on käsiteltävissä ja onko tarvittavat selvitykset toimitettava tai oltava tehtynä ennen lupahakemuksen jättämistä.

61§ Rakentamislupahakemus

- *Perustelumuistiosta: ”Rakentamisen normit vaihtelevat sisällöltään ja tarkkuudeltaan. Usein kaavat ja normit ovat sisällöltään ja sanamuodoltaan väljiä ja antavat mahdollisuuden useisiin tulkintoihin. Tällöin rakennuslupakäsittelyssä on hyväksyttävä hakijan esittämä ratkaisu, ellei se ole selkeästi säännöksen vastainen.”*
- **muutosehdotus:**
 - Perustelumuistiosta esitetään ”selkeästi säännöksen vastainen”, jolla viitataan siihen, että vähäisesti säännöksen vastainen ratkaisu olisi hyväksyttävissä. Tämä ei ole looginen peruste. Hakijalla tulisi olla velvollisuus pyynnöstä esittää perustelut ratkaisulleen, jos siinä rakennusvalvontaviranomainen havaitsee hakemuksessa olevan säännösten vastaisuutta ja rakennusvalvontaviranomainen voisi siten hyväksyä ratkaisun tapauskohtaisesti.
- *Perustelumuistiosta: ”Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole yleisesti valvoa rakentamismääräysten noudattamista.”*
- **muutosehdotus:**
 - Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa rakentamismääräysten noudattamista yhdenvertaisesti eikä pistokoemaisesti. Jos näin kirjataan, tulisi sama määritelmä olla myös jatkuvan valvonnan velvollisuuden kohdalla eikä alentaa puuttumiskynnystä jatkuvan valvonnan osalta. Vastuun selkeä kirjaaminen ja osoittaminen hankkeen vastuuhenkilöille ja rakennushankkeeseen ryhtyvälle on hyvä kirjaus.

68 a §. Määräaika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan laiminlyömisestä.

- *Perustelumuistiosta: ”Rakennusvalvonta voi vaatia perustellusta syystä täydentämään hakemusta tai sen liitteitä. Lisäksi rakennusvalvonta voi perustellusta syystä pistokoeluonteisesti pyytää toimitettuihin asiakirjoihin täydennyksiä tai erityisestä syystä pyytää myös täydentäviä liitteitä. Nämä pyynnöt eivät kuitenkaan pysäytä määräajan kulumista, elleivät pyynnöt ole olennaisia lupahakemuksen käsittelyn jatkamisen kannalta.”*
- **Muutosehdotus:**
 - Täydennyspyyntö tarkoittaa, ettei lupahakemus ole tosiasiallisesti valmis käsiteltäväksi ja siten täydennyspyyntöjen toimittamispyynnön tulisi keskeyttää lupahakemuksen käsittelyaika. Näin myös rakennushankkeeseen ryhtyvä ja suunnittelijat saisivat riittävästi aikaa toimittaa täydennykset lupahakemukseen.

Sana ”pistokoeluonteisesti” ei sovi tähän pykälään, koska luvan edellytykset on arvioitava yhdenvertaisesti, vaikkakin tapauskohtaisesti, ja hakijan on oltava tietoinen yleisistä lupahakemuksen vaatimuksista ja pystyttävä ennakoimaan lupaprosessin aikataulua.

- **erityistä huomiota tulee kiinnittää** siihen, että **käsittelyaikatakuu** lähtee liikkeelle sellaisen lupahakemuksen jättämisestä, joka pystyttäisiin ilman vähäisiä täydennyksiä (esim. hakijan valtakirja rakennuspaikan hallinnoijalta) käsittelemään välittömästi tai viemään lupaprosessissa eteenpäin (katselmustyöryhmät, kaupunkikuvatyöryhmät)

69§ Erityissuunnitelman toimittaminen.

- Perustelumuistiosta: ” Suunnitelmien toimittamisella varmistetaan, että suunnitelma on tehty asianmukaisesti ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa suunnitelmien sisältöä vain pistokoeluonteisesti ja puuttua havaitsemaansa selkeään rakentamismääräysten vastaisuuteen. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen tekee päätökset hakijan esittämiin perusteltuihin poikkeamiin rakentamismääräyksistä.”
- **muutosehdotus:**
 - o ”vain pistokoeluonteisesti” ei ole yhdenvertainen termi rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Erityissuunnitelmat toimitetaan rakennusvalvontaan, mutta puuttuminen selkeään rakentamismääräysten vastaisuuteen tulee koskea kaikkea valvontaa. Pykälää tulisi selkeyttää siten, että ”pistokoeluonteisesti” tarkoittaa mahdollisuutta, ei velvollisuutta, puuttua havaittuihin puutteisiin, mutta ei estä yhdenvertaista suunnitelmiin puuttumista.
- **muutosehdotus:**
 - o Rakennusvalvontaviranomaisen tekemät päätökset perusteltuihin poikkeamisiin kaipaa selkeyttämistä – minkälainen päätös tulisi tehdä ja missä vaiheessa? Viitataanko tällä rakentamislupapäätökseen?

82§ Suunnittelutehtävän vaativuusluokat

- perustelumuistiosta: ” Asetuksen antovaltuuden täsmennyksellä varmistetaan lainsäätäjän tarkoittama tulkinta siitä, että suunnittelutehtävien vaativuusluokan edellyttämistä opinnoista voidaan antaa tarkempia säännöksiä valtioneuvoston asetuksella.”
- **huomio asetuksen laatimiseen:**
 - o erityisesti tavanomaisessa vaativuusluokassa tulisi määritellä, että asuinrakentamiseen liittyvällä vastuullisella rakennussuunnittelijalla on riittävä osaaminen (opinnot asuntosuunnittelusta). Riittävä osaaminen on tutkintonomikkeillä arkkitehti ja rakennusarkkitehti.

Huomio koskien suunnittelijoiden pätevyysvaatimuksia

- laissa näyttää sekoittuvan kelpoisuus ja pätevyys (195§), ilmeisesti tarkoitetaan pätevyyttä (tutkinto ja kokemus)
- siirtymäsäännöksessä tulee määritellä selkeämmin, että vastaavien työnjohtajien lisäksi myös vastuulliset suunnittelijat, jotka ovat toimineet kunnassa vastaavassa tehtävässä, tulee voida hyväksyä pätevyyden osalta kelpoisiksi suunnittelijoiksi
 - o pykälä on epäselvä ja harkitsemattoman tulkinnan vuoksi suunnittelijat, jotka on hyväksytty ennen rakentamislain voimaantuloa tehtävänsä, mutta joilla ei ole lain voimaan tullessa meneillään hankkeita, joissa he ovat hyväksytyinä suunnittelijoina, voisivat jäädä pätevyyden arvioinnin ulkopuolelle (viitataan MRL tulkintaan pätevyyden voimassaolosta, joka on vastaavien työnjohtajien osalta kirjattu viideksi vuodeksi).
 - o Tulkinta vain juuri lainvoimaan tullessa tehtävässään toimivien suunnittelijoiden hyväksymisestä siirtymäsäännöksessä aiheuttaisi ennen valtuutetun toimielimen perustamista korvaamattomia ongelmia lupaprosessiin ja hankkeiden edistämiseen.